

Im Klima-Dilemma

In Europa sind im vergangenen Jahr mehr als 240 Milliarden Euro in gewerbliche Immobilien investiert worden, 50 Milliarden Euro allein in Deutschland. Dabei haben zwei Megatrends in der Immobilienbranche deutliche Konturen angenommen: die Globalisierung und die Kapitalmarktorientierung. Doch beginnt sich eine dritte Tendenz abzuzeichnen: die Energieeffizienz von Städten und Gebäuden – in den Vereinigten Staaten als „Green Building“-Bewegung bezeichnet. In Europa wird der Energiepass für Gebäude vom kommenden Jahr an seine Wirkung entfalten und die Immobilienwelt prägen, zumal das Thema Energie im Dreieck von Versorgungssicherheit, Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit – vor allem durch den enormen Energiehunger der aufstrebenden Schwellenländer wie China und Indien – für Handlungsdruck sorgt.

Steigende Öl- und Gaspreise werden die Immobilienwelt verändern, und zwar nicht nur für Wohnimmobilien, sondern auch für Bürogebäude, Einkaufs-, Kultur- und Sportzentren, Kirchen, Schulen, Hallen, Betriebseinrichtungen. 17 Millionen Wohngebäude und sechs Millionen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude hinterlassen ihre Spuren in der Energiebilanz Deutschlands und können von der Verpflichtung der Bundesregierung zur Verringerung der Treibhausgasemissionen nicht ausgenommen werden.

Millionen Quadratmeter gewerblich genutzter Flächen haben ihren eigenen Energiebedarf – und dessen Emissionen belasten die Umwelt in nicht zu unterschätzendem Ausmaß. Wir schreiben zwar das Jahr 2007; aber an jedem Wochenende werden im Winter die Heizungen und im Sommer die Klimaanlage für komplette Hochhäuser hochgefahren, nur weil einige Kollegen arbeiten müssen oder wollen – individuelle Energieregulungen sind nicht vorhanden. In Moskau werden sogar immer noch wesentliche Stadtteile über ein Fernwärmesystem von Oktober bis April beheizt, die individuelle Regelung wird über das Öffnen der Fenster erledigt. Auf diese Weise ist Klimaschutz nicht zu erreichen. Hier weisen schon kleine Schritte den richtigen Weg – wie die DIN-Norm V 18599. Sie liegt der am 1. Januar 2008 in Kraft tretenden neuen Wärmeschutzverordnung für gewerbliche Immobilien zugrunde. Gesetzliche Regulierungen wie der Energiepass sind auch in der gewerblichen Immobilienbranche unverzichtbar. Dass sie allerdings ausreichen, das Verhalten auf den Immobilienmärkten zu beeinflussen, muss bezweifelt werden.

Der Energiehaushalt der Städte – also weit über die Gebäudewirtschaft hinaus – muss sinnvoll gesteuert werden. Davon sind wir weit entfernt. Das dafür erforder-

liche Instrumentarium ist nicht vorhanden. Die Verordnungen und deren Einhaltung müssen auf andere Weise dynamisiert werden. Möglichkeiten dazu gibt es, denn Sensibilisierung schafft Problembewusstsein.

Dazu können auch Wettbewerbe beitragen, wie die von der Europäischen Union geförderte „European Energy Trophy“ für gewerbliche Immobilien und der von der RWE Energy ausgeschriebene „Prom des Jahres für die energieeffizienteste Gewerbeimmobilie“. Hier werden nicht zuletzt auch finanzielle Anreize zur Optimierung der Energieeffizienz in gewerblichen Gebäuden geschaffen. Mit Appellen an die Vernunft allein kommen auch noch so sinnvolle Verordnungen nur langsam voran. Vernunft und Verordnungen brauchen Unterstützung durch dominante Anreizsysteme.

Wenn sich in der kommenden Woche die Tore für die Mipim in Cannes öffnen, eine der größten internationalen Immobilienfachmessen der Welt, sollte eigentlich gefragt werden, ob nicht die Einpreisung der laufenden Energiekosten und der Umweltbelastung durch Immissionen in die zu erwartenden Investitionen bei der Bewertung gewerblicher Immobilien berücksichtigt werden sollte. Das setzt voraus, dass sich die Immobilienbewertung entsprechend ändert.

Erfolgversprechend könnten auch positive Anreizsysteme zur Förderung der Energieeffizienz durch den Kapitalmarkt sein. Warum sollte es nicht möglich sein, das Thema Energie und Immobilien zu einem Megatrend der Branche zu machen – durch Gemeinschaftsprojekte mit Kommunen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften in Form von Public Private Partnership? Spezialfonds an der Schnittstelle von Kapital-, Energie- und Immobilienmarkt sind denkbar. Hier wird von allen Beteiligten Kreativität erforderlich sein.

Wir haben als eine international tätige Immobilienberatung das Thema der Nachhaltigkeit – also des sorgsamsten Umgangs mit Ressourcen – als ein primäres Unternehmensziel definiert. Wir werden unsere Haltung zu diesem Thema durch unsere globale Präsenz in die Welt tragen. Mit unserer Studie über die Nebenkosten von gewerblich genutzten Gebäuden schaffen wir seit Jahren Transparenz – auch bei den anfallenden Energiekosten. Und vielleicht wirkt sogar Hollywood als Dynamo eines globalen Sensibilisierungsprozesses, dem dann auch Taten folgen. Der Oscar für Al Gores eindrucksvolle filmische Dokumentation der drohenden Klimakatastrophe ist ein Fanal – eines, das sogar Hedge-Fonds-Manager wachrütteln und zum Handeln bringen könnte.

F. CHRISTIAN ULBRICH

Der Autor ist Deutschland-Chef der international tätigen Immobilienmakler- und Beratungsgruppe Jones Lang LaSalle.